Oldenburg – Bloherfelde

Attraktives saniertes Kaptialanlageobjekt in Top-Lage

CODE DU BIEN: 23026045B

PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,04 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 438 m^2

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23026045B
Surface habitable	ca. 174,04 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1904
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	530.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 47 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.11.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	169.50 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

La propriété

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1904 mit einer Wohnfläche von ca. 174,04 m² auf einem Grundstück von ca. 438 m². Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Eine großzügige Balkonterrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Die linke Haushälfte wurde im Jahr 2018 umfangreich modernisiert und renoviert. Im Jahr 2023 wurden zusätzliche die Heizung der linken Haushälfte ausgetauscht, um den Zustand weiter zu verbessern. Die rechte Haushälfte wurde ebenfalls im Jahr 2023 saniert und renoviert. Damit bietet das Haus eine hohe Qualität und ist in einem ansprechenden Zustand. Die Ausstattungsqualität kann als gehoben bezeichnet werden. Das gesamte Anwesen ist derzeit voll vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 25.800€ pro Jahr. Der Bebauungsplan fällt in die Kategorie WA III mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre schöne Lage aus und bietet eine moderne und großzügige Raumverteilung. Die Wohnfläche ist optimal ausgenutzt und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder für zwei separate Haushalte. Die Lage des Hauses ist zentral und gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem sind Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen in der Umgebung vorhanden. Insgesamt bietet dieses modernisierte Zweifamilienhaus mit seiner gehobenen Ausstattungsqualität, der zentralen Lage und der attraktiven Kapitalanlage eine ideale Wohn- und Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Objekts.

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

Tout sur l'emplacement

Bloherfelde ist ein Stadtteil im Nordosten von Oldenburg, einer charmanten Stadt in Niedersachsen, Deutschland. Diese ruhige Wohngegend zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern, Grünflächen und verschiedenen Annehmlichkeiten aus. Lage: Bloherfelde liegt etwa 3 Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Oldenburg. Die Umgebung ist von vielen Grünflächen und Parks geprägt, was eine ruhige und entspannte Atmosphäre schafft. Wohnviertel: Bloherfelde ist in erster Linie ein Wohnviertel, das vorwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern besteht. Die Architektur reicht von modernen Neubauten bis hin zu charmanten Altbauten, was dem Stadtteil ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild verleiht. Einkaufsmöglichkeiten: In Bloherfelde gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Für eine größere Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Unterhaltungsmöglichkeiten können die Bewohner das nahe gelegene Stadtzentrum von Oldenburg besuchen. Bildungseinrichtungen: Der Stadtteil beherbergt mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, was ihn zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht. Darüber hinaus gibt es Kindergärten und Spielplätze, die die Bedürfnisse von Kindern und Eltern erfüllen. Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in Bloherfelde sehr gut. Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Stadtzentrum und anderen Teilen von Oldenburg. Die Autobahn A28 ist nur eine kurze Autofahrt entfernt, was für Pendler von Vorteil ist. Zusammenfassend ist Bloherfelde ein angenehmer und familienfreundlicher Stadtteil in Oldenburg, der eine ruhige Umgebung mit einer guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die Grünflächen tragen zur Lebensqualität bei und machen Bloherfelde zu einem attraktiven Ort zum Wohnen.

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 169.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 23026045B - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com